



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Teknik

**KANTOR SEWA DENGAN TEMA PERKANTORAN TAMAN  
DI JAKARTA**

Diajukan oleh :  
**BAMBANG TRI PARTONO**  
**NIM. L2B 097 224**

Periode 79  
Juli – Oktober 2002

Kepada  
**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Jakarta merupakan Ibukota Republik Indonesia, yang dewasa ini berpenduduk hampir sembilan juta jiwa merupakan salah satu kota terbesar di Asia yang turut memegang peranan penting dalam perekonomian dunia. Jakarta telah berkembang secara luar biasa dan akan berada pada kedudukan terdepan dan bertanggungjawab pada dasawarsa mendatang.

Jakarta mengalami permasalahan rumit sebagaimana halnya dialami kota-kota besar lainnya di dunia. Harus diakui betapa sulit menyediakan kebutuhan akan ruang untuk menunjang fungsi kota metropolitan sebagai pusat kegiatan pemerintahan selain sebagai pusat perekonomian, perdagangan dan jasa. Banyak perusahaan multinasional turut mengembangkan usahanya dan bersaing dengan perusahaan lokal. Kebutuhan ruang untuk pembangunan gedung-gedung perkantoran, unit-unit hunian dan fasilitas lainnya memerlukan lahan yang cukup besar. Selain itu upaya pemerintah daerah setempat dalam memperbaiki prasarana untuk menunjang berbagai kegiatan di dalam Kota Jakarta, juga semakin membatasi luas lahan yang tersedia. Rencana yang dibuat Badan Perencana Pembangunan Daerah (BAPPEDA) menetapkan kebijakan-kebijakan mengenai perencanaan strategis, pembangunan, dan keuangan untuk wilayah DKI Jakarta. Salah satunya pada rencana peruntukan lahan dimana fungsi pemerintahan pusat dan kegiatan bisnis didalamnya ditempatkan pada CBD (Central Business District) untuk DKI Jakarta sendiri CBD berada di wilayah Jakarta Pusat yang khususnya berada di kawasan Segitiga Emas. Kawasan ini terletak diantara perpotongan jalan Jend. Sudirman, jalan Letjend. Gatot Subroto dan jalan H.R. Rasuna Said. Fakta dari Properti Indonesia menunjukkan harga tanah di kawasan Segitiga Emas berkisar Rp. 1,5 juta – Rp. 15 juta/m<sup>2</sup> dan bila dibandingkan di lokasi kelas dua dimana harga tanahnya berkisar Rp. 1 juta – Rp. 5 juta/m<sup>2</sup>. tingginya harga tanah karena faktor lokasinya yang strategis dan kemudahan aksesibilitas menyebabkan peminat kawasan ini juga tinggi.

Sementara kepadatan di daerah CBD dan sekitarnya sudah begitu tinggi, beberapa pengembang memperlihatkan kurangnya perhatian terhadap ruang terbuka hijau. Tidak

sedikit lahan yang sebenarnya diperuntukkan jalur hijau belum dimanfaatkan semaksimal mungkin. Akibatnya taman kota yang sebenarnya sangat penting bagi kehidupan warga terkesan dikesampingkan. Sehingga diperkirakan keseimbangan ekologi perkotaan menjadi berkurang dan yang timbul adalah suatu tempat yang kurang nyaman lagi untuk beraktivitas, sumpek dan sebagainya. Karena tidak bisa dipungkiri fungsi tanaman itu sendiri selain untuk menyediakan oksigen, meningkatkan kelembaban udara dan pelestarian air juga dapat meningkatkan kesehatan fisik dan mental manusia. Dengan begitu akan tercipta suasana lingkungan kerja yang nyaman. Selain itu Pemda DKI Jakarta juga menaruh perhatian serius pada program lingkungan hidup yang diarahkan guna mewujudkan keserasian antara ekosistem dan manusia, juga untuk mencapai kesejahteraan.

Untuk mengantisipasi kondisi yang akan datang sesuai dengan strategi pengembangan Kota Jakarta yang terkait dengan pengembangan di hinterland seperti Bogor, Tangerang dan Bekasi (Botabek), maka pembangunan fisiknya akan diarahkan ke daerah suburban atau sering disebut area sekunder. Daerah suburban menjadi zona pennghubung antara kota induk Jakarta dengan kota satelit di sekitarnya. Pengembangan Kota Jakarta (Jabotabek) terutama pada penyediaan infrastruktur kota (jalan, utilitas, drainase dan sebagainya) semakin memberi kemudahan daerah suburban untuk berkembang. Apresiasi masyarakat terhadap nilai tanah dan bangunan di daerah suburban akan bertambah seiring dengan rencana pengembangan kota yang mulai mengarah ke hinterland.

Pada saat bangsa Indonesia mengalami krisis moneter dan ekonomi, yang salah satu efeknya adalah kenaikan harga sewa perkantoran di CBD yang dinilai terlalu mahal menyebabkan tidak sedikit perusahaan pindah ke area sekunder. Beberapa penyewa memilih pindah dikarenakan alasan keamanan selain untuk mendekatkan diri ke lokasi tempat tinggal para karyawan dan direksinya. Bahkan ada yang beralasan tidak terlalu penting lagi mempunyai kantor yang berlokasi di CBD, kawasan yang dikenal lebih prestise itu.

Munculnya konsep bangunan perkantoran suburban yang memiliki tingkat lebih rendah sebagai perhatian ke arah lanskap dianggap lebih proporsional. Dengan konsep ruang kerja tak ubahnya seperti bangunan rumah. Letak massa dan lanskap bukan lagi

monumental, dimana massa bangunan tersebar menjadi ciri suburban yang menonjol. Sehingga timbul gagasan untuk merencanakan bangunan perkantoran dengan menerapkan konsep perkantoran taman sebagai trend yang diupayakan mampu menjawab tantangan pembangunan lingkungan usaha yang berfokus pada pemecahan ekologi perkotaan. Usaha ini diharapkan dapat mendorong perkembangan perkantoran taman dan sebagai alternatif pemanfaatan lahan untuk optimasi ruang terbuka hijau di daerah suburban. Dengan menawarkan kompleks perkantoran eksklusif yang lain dari biasanya dan penambahan berbagai fasilitas diharapkan perkantoran taman dapat menjaring peminat sebanyak mungkin.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Merencanakan dan merancang kompleks kantor sewa yang memiliki citra eksklusif dan dilengkapi berbagai fasilitas pendukung serta menerapkan tema perkantoran taman yang berorientasi pada lingkungan dengan menggunakan penekanan desain green architecture.

### **1.2.2. Sasaran**

Tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul Kantor Sewa dengan tema Perkantoran Taman di Jakarta, Penekanan Desain Green Architecture sebagai acuan/pedoman dalam Desain Grafis Arsitektur.

## **1.3. Manfaat**

- Untuk memenuhi salah satu persyaratan Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
- Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam Desain Grafis Arsitektur
- Dapat bermanfaat sebagai bahan tambahan pengetahuan dan wawasan di bidang arsitektur

#### **1.4. Metodologi Pembahasan**

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif dengan mengumpulkan dan kompilasi data primer dan sekunder untuk kemudian dianalisa dan disimpulkan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- Studi literatur yang berkaitan dengan teori, konsep, maupun standar perencanaan
- Wawancara dengan narasumber terkait untuk mendapatkan informasi yang valid
- Observasi lapangan melalui penelitian dan pengamatan ke obyek yang berkaitan
- Studi banding sebagai hasil perbandingan dengan rancangan yang nyata dan sudah ada

#### **1.5. Sistematika Pembahasan**

Secara garis besar sistematika pembahasan dapat diuraikan sebagai berikut :

- **Bab I Pendahuluan**

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode pembahasan serta sistematika pembahasan, sebagai acuan penjabaran pada bab-bab berikutnya.

- **Bab II Tinjauan Pustaka**

Berisi pengertian kantor sewa, tujuan pembangunannya, jenis dan klarifikasi, penentuan jumlah ruang untuk bangunan perkantoran, permasalahan lokasi perkantoran, penyelamatan dalam bangunan perkantoran dan grid pada bangunan perkantoran. Juga berisi pengertian perkantoran taman, latar belakangnya, tujuan penerapannya, karakteristik perkantoran taman dan manfaat penghijauan pertamanan. Kemudian terdapat prinsip-prinsip green architecture dan konservasi energi di dalam bangunan.

- **Bab III Tinjauan Lokasi, Kebutuhan Kantor Sewa dan Studi Banding**

Berisi tinjauan khusus Kota Jakarta, terdiri dari kondisi fisik, rencana peruntukan lahan dan tingkat kepadatan bangunan. Juga berisi tinjauan kantor sewa di Jakarta, terdiri dari kondisi kantor sewa dan kebutuhan kantor sewa. Bagian terakhir adalah studi banding kantor sewa bertema perkantoran taman di Jakarta, memuat studi banding pada Five Pillars Indonesia Office Park dan Perkantoran Hijau Arkadia serta analisa kedua obyek studi banding.

- **Bab IV Kesimpulan, Batasan dan Anggapan**

Berisi kesimpulan dari bab-bab sebelumnya, batasan dengan lingkup yang jelas agar pembahasan tidak meluas, serta anggapan untuk menyatakan hal-hal yang mendukung proses perancangan selanjutnya.

- **Bab V Pendekatan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**

Berisi titik tolak pendekatan, pendekatan aspek-aspek fungsional, arsitektural dan kontekstual.

- **Bab VI Konsep dan Program Dasar Perancangan Arsitektur**

Berisi konsep dasar perencanaan, konsep dasar perancangan, program dasar perancangan yang berisi lokasi dan tapak perencanaan serta program ruang.